

## ZWEI ZINSHÄUSER NAHE WIENER NEUSTÄDTER ZENTRUM



**Objektnummer: 3602**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	850,00 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	14
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 139,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. (FH) Simon Schmidt

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien

T +43 660 1993443  
H +43 660 1993443

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

















## Objektbeschreibung

Die gegenständliche Liegenschaft besteht aus zwei Zinshäusern, die sich nebeneinander befinden. Insgesamt beinhalten die Objekte 7 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten. 6 Wohneinheiten sind befristet vermietet, eine Gewerbeeinheit ebenso und eine Gewerbeeinheit steht momentan leer, diese wäre möglich in eine oder 2 Wohneinheiten umzubauen. Das Dachgeschoß bietet sich für einen Ausbau zu weiteren Wohneinheiten ideal an.

Aufteilung der Häuser stellt sich wie folgt dar (die Mietpreise verstehen sich als Bruttomietzinse inkl. BK und USt.):

Haus 1:

- Geschäftslokal mit ca. 200 m<sup>2</sup> - befristet vermietet bis 31.3. 2024 (Miete wurde mit 1.4. 2024 erhöht - alter Mietzins war 960 EUR)
- Wohnung mit ca. 110 m<sup>2</sup> - befristet vermietet bis 28.2. 2026 (Miete 724 EUR)
- Wohnung mit ca. 73 m<sup>2</sup> - befristet vermietet bis 31.8. 2024 (Miete 650 EUR)
- Wohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup> - befristet vermietet bis 30.4. 2026 (Miete 660 EUR)
- Wohnung mit ca. 60 m<sup>2</sup> - befristet vermietet bis 31.10. 2026 (Miete 580 EUR)

Haus 2:

- Geschäftslokal mit ca. 85 m<sup>2</sup> - derzeit nicht vermietet
- Wohnung ca. 50 m<sup>2</sup> - befristet vermietet bis 28.2. 2026 (Miete 682 EUR inkl. Strom und Gas)
- Wohnung ca. 60 m<sup>2</sup> - befristet vermietet bis 28.2. 2027 (Miete 780 EUR inkl. Strom und Gas)
- Wohnung ca. 150 m<sup>2</sup> - nicht vermietet, privat genutzt vom Eigentümer, somit sofort beziehbar

Die gesamte Nutzfläche der der Einheiten beträgt ca. 850 m<sup>2</sup>. Es sind 5 Garagen und 4 Parkplätze (Carport) vorhanden sowie 10 Stellplätze am Grundstück. 2 der 5 Garagen sind derzeit vermietet um jeweils 80 EUR pro Monat.

Da das Haus derzeit privat vermietet und verwaltet wird, stehen keine Vorschriften oder

Jahresabrechnungen zur Verfügung, auch ist keine Hausverwaltung derzeit beauftragt.

Die Gebäude sind in einem sehr gepflegten Zustand, das Stiegenhaus im Haus 2 wurde erst vor kurzem renoviert, die Fassaden sind in einem guten Zustand, ebenso das Dach. Die Wohneinheiten sind durchgehend in einem sehr guten Zustand.

**Ein Exposé inklusive Adresse / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen. Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung dieser Immobilie.**

**Kaufpreis: 1.249.000 Euro**

**Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)**

**Ich biete Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und bin rund um die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen:**

**Mag. (FH) Simon Schmidt**

Mobil.: + 43 660 199 34 43

E-Mail: s.schmidt@w7.immo

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

-----

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

**Mag. (FH) Simon Schmidt**

Mobile: + 43 660 199 34 43

E-Mail: s.schmidt@w7.immo

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m  
Höhere Schule <1.500m  
Universität <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <500m  
Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap